



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00
F: 01 478 39 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

OBDAVČITEV Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN

Pogosta vprašanja in odgovori

2. izdaja, APRIL 2016

Kazalo

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?.....	3
Vprašanje 2: Zakaj je dobro vložiti napoved tudi po roku?	3
Vprašanje 3: Ali bom kaznovan, če ne oddam napovedi?	3
Če ne boste oddali napovedi, vas bo davčni organ oglobil z zakonsko predvideno globo, ter po uradni dolžnosti vodil davčni postopek, ugotovil dejansko stanje in o ugotovitvah izdal odmerno odločbo.....	3
Vprašanje 4: Ali lahko davek na promet nepremičnin namesto prodajalca plača kupec nepremičnine?	3
Vprašanje 5: V kakšnem roku moram oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?	3
Vprašanje 6: Kaj moram priložiti k napovedi za odmero davka na promet nepremičnin?	4
Vprašanje 7: Na katerem finančnem uradu moram oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?.....	4
Vprašanje 8: V pogodbi o prodaji nepremičnine je dogovorjena cena 100.000 eurov, v registru nepremičnin pa je ista nepremičnina ovrednotena na 120.000 eurov. Katero vrednost bo davčni organ upošteval kot davčno osnovo?	4
Vprašanje 9: V katerih primerih lahko davčni organ vrne že plačani davek?	4
Vprašanje 10: Moja nepremičnina je bila prodana na javni dražbi. Ali moram vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin?.....	5
Vprašanje 11: Kakšni so pogoji za nakup nepremičnine, ki leži v Sloveniji, s strani tujih državljanov?	5
Vprašanje 12: Zavezanca zanima, kako se v postopku odmere davka na promet nepremičnin obravnavajo obresti in stroški financiranja v primeru finančnega najema?.....	5
Vprašanje 13: Zavezanec navaja, da namerava pravna oseba graditi objekt na zemljišču, ki je last fizične osebe, ki je hkrati družbenik in direktor družbe. V zvezi s tem sprašuje: (1.) ali lahko podjetje kot investitor gradi na tujem zemljišču, (2.) ali je to vlaganje v tujo nepremičnino in je kakorkoli obdavčeno z dohodnino, (3.) ali je obračunana amortizacija od zgradbe davčno priznan strošek, (4.) ali se lahko upošteva vstopni DDV od gradnje?.....	5
Vprašanje 14: Kako se obdavčuje prenos lastninske pravice na nepremičnini ob razdelitvi solastnine? (19. 7. 2018).....	6

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?

Zavezanec za davek na promet nepremičnin je prodajalec nepremičnine.

Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj, pri prenosu stavbne pravice pa prenositelj stavbne pravice.

Pri zamenjavi nepremičnine je zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.

Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je zavezanec vsak prodajalec posebej.

Pri finančnem najemu je zavezanec najemodajalec.

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja je zavezanec priposestvovalec.

V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemojemalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

Vprašanje 2: Zakaj je dobro vložiti napoved tudi po roku?

V primeru, ko davčni zavezanec odda napoved na podlagi samoprijave mu ne bo izrečena globa za prekršek, ampak mu bodo obračunane obresti po evropski medbančni obrestni meri za čas od poteka roka za vložitev davčne napovedi, do vložitve samoprijave. Davčni zavezanec lahko najpozneje do vročitve odmerne odločbe oziroma do začetka davčnega inšpekcijskega nadzora oziroma do začetka postopka o prekršku oziroma kazenskega postopka vloži davčno napoved oziroma popravljenno davčno napoved na podlagi samoprijave.

Z globo od 1.000 do 50.000 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne vloži davčne napovedi v zakonskem roku. Z globo od 200 do 4.100 evrov se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prejšnjega stavka. Z globo od 100 do 1.200 evrov se kaznuje tudi posameznik, ki stori navedeni prekršek.

Z globo od 400 do 15.000 evrov se kaznuje za prekršek posameznik, če v davčni napovedi navede neresnične ali nepravilne ali nepopolne podatke (prvi odstavek 10. člena ZDavP-2).

Vprašanje 3: Ali bom kaznovan, če ne oddam napovedi?

Če ne boste oddali napovedi, vas bo davčni organ oglobil z zakonsko predvideno globo, ter po uradni dolžnosti vodil davčni postopek, ugotovil dejansko stanje in o ugotovitvah izdal odmerno odločbo.

Vprašanje 4: Ali lahko davek na promet nepremičnin namesto prodajalca plača kupec nepremičnine?

Zavezanec za davek je prodajalec nepremičnine. Položaj stranke pa ima lahko tudi kupec, kadar pogodbeno prevzame obveznost plačila.

Vprašanje 5: V kakšnem roku moram oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?

Davčna obveznost nastane takrat, ko je sklenjena pogodba, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.

Če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Davčni zavezanec mora vložiti [davčno napoved](#) v roku 15 dni po nastanku davčne obveznosti.

Vprašanje 6: Kaj moram priložiti k napovedi za odmero davka na promet nepremičnin?

Davčni zavezanec mora k napovedi priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastništvo na nepremičnini.

V primeru, da se prenaša nepremičnina, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, je treba [napovedi](#) priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve nepremičnine.

Vprašanje 7: Na katerem finančnem uradu moram oddati napoved za odmero davka na promet nepremičnin?

[Napoved z odmero davka na promet nepremičnin](#) mora zavezanec vložiti pri finančnem uradu, na območju katerega nepremičnina leži.

Vprašanje 8: V pogodbi o prodaji nepremičnine je dogovorjena cena 100.000 eurov, v registru nepremičnin pa je ista nepremičnina ovrednotena na 120.000 eurov. Katero vrednost bo davčni organ upošteval kot davčno osnovo?

Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine. Prodajna cena nepremičnine je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih nekdanjega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine.

~~Če je prodajna cena iz prejšnjega odstavka nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Če prodajna cena ne ustreza ceni, ki bi se dala doseči v prostem prometu v času nastanka davčne obveznosti, je davčna osnova vrednost nepremičnine, ugotovljena v odmernem postopku. Ne glede na prejšnji stavek ima davčni zavezanec do poteka roka za pritožbo pravico zahtevati, da se **namesto posplošene tržne vrednosti nepremičnine** kot davčna osnova upošteva ocenjena posamična tržna vrednost nepremičnine. V tem primeru stroške cenitve nepremičnine nosi zavezanec.~~

~~V vašem primeru bo davčni organ kot davčno osnovo upošteval pogodbeno ceno 100.000 eurov, saj je ta višja od 80 % posplošene vrednosti te nepremičnine (80 % posplošene tržne vrednosti je 96.000 eurov). V vašem primeru bo davčni organ v odmernem postopku preveril ali prodajna cena v višini 100.000 eurov ustreza tržni vrednosti nepremičnine.~~

~~Posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, se kot davčna osnova na podlagi odločbe [Ustavnega sodišča RS št. U-I-168/15-9](#), z dne 23. 3. 2016, ne upošteva več.~~

Vprašanje 9: V katerih primerih lahko davčni organ vrne že plačani davek?

Če se pogodba o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice (sporazumno) razdre, preden je opravljen prenos na novega pridobitelja, ali jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno, lahko davčni zavezanec zahteva, da se odločba o odmeri davka na promet nepremičnin odpravi in da se mu davek, ki ga je sam plačal, vrne.

Če pogodbe o prenosu nepremičnine, o finančnem najemu nepremičnine ali o ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ni mogoče izpolniti ali se izpolni samo deloma, lahko davčni zavezanec zahteva, da se mu plačani davek na promet nepremičnin vrne v celoti oziroma v ustreznem delu.

Vračilo plačanega davka lahko zahteva tudi plačnik davka, ki je pogodbeno prevzel obveznost plačila davka, in sicer v delu, ki ga je sam plačal.

V teh primerih davčnemu zavezancu oziroma osebi, ki je prevzela obveznost plačila davka, za vrnjen znesek davka ne pripadajo obresti.

Vprašanje 10: Moja nepremičnina je bila prodana na javni dražbi. Ali moram vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin?

Zavezanec, katerega nepremičnina je bila prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ne vloži davčne napovedi.

Davek odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku, ki ga sodišče pošlje finančnemu uradu, na območju katerega nepremičnina leži.

Vprašanje 11: Kakšni so pogoji za nakup nepremičnine, ki leži v Sloveniji, s strani tujih državljanov?

Na [spletni strani Ministrstva za pravosodje](#) so objavljena podrobna pojasnila v zvezi z nakupom nepremičnin s strani tujih državljanov.

Vprašanje 12: Zavezanca zanima, kako se v postopku odmere davka na promet nepremičnin obravnavajo obresti in stroški financiranja v primeru finančnega najema?

V primeru finančnega najema nepremičnine, se stroški financiranja ne všttevajo v davčno osnovo, če so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine.

Glede na navedeno mora zavezanec v napovedi ločeno prikazati vrednost nepremičnine od vrednosti obresti in stroškov financiranja. Če ti dve vrednosti nista ločeno prikazani v pogodbi o finančnem najemu, mora zavezanec napovedi priložiti račun, iz katerega je razvidna višina zaračunanih obresti in stroškov financiranja.

Obresti od dohodka iz oddajanja v finančni najem so obdavčene na podlagi določb zakona o dohodnini oziroma zakona o davku na dohodek pravnih oseb.

Vprašanje 13: Zavezanec navaja, da namerava pravna oseba graditi objekt na zemljišču, ki je last fizične osebe, ki je hkrati družbenik in direktor družbe. V zvezi s tem sprašuje: (1.) ali lahko podjetje kot investitor gradi na tujem zemljišču, (2.) ali je to vlaganje v tujo nepremičnino in je kakorkoli obdavčeno z dohodnino, (3.) ali je obračunana amortizacija od zgradbe davčno priznan strošek, (4.) ali se lahko upošteva vstopni DDV od gradnje?

Na navedena vprašanja odgovarjamo:

Ad 1. in 2.

Uvodoma navajamo, da le institut stavbne pravice omogoča imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Sicer velja določilo 8. člena [Stvarno pravnega zakonika – SPZ](#), ki vsebuje načelo povezanosti zemljišča in objekta in določa, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine.

Glede vprašanja obdavčitve z dohodnino odgovarjamo, da so pojasnila glede obdavčitve dohodkov fizične osebe, prejetih na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, dostopna na spletnih straneh FURS: [Obravnava transakcij pri ustanovitvi, prenosu in prenehanju stavbne pravice po ZDoH-2](#).

Ad 3.

Pri ugotavljanju davčne osnove po [Zakonu o davku od dohodka pravnih oseb – ZDDPO-2](#) se priznajo prihodki in odhodki, ugotovljeni v izkazu poslovnega izida oziroma letnem poročilu, ki ustreza izkazu poslovnega izida in prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid, na podlagi zakona in v skladu z njim uvedenimi računovodskimi standardi, če ta zakon ne določa drugače. Pri tem se po splošnem davčnem pravilu iz 29. člena ZDDPO-2 priznajo odhodki, potrebni za pridobitev prihodkov, ki so obdavčeni po tem zakonu.

Ob upoštevanju navedenega in v skladu s 33. členom ZDDPO-2 se za davčne namene *amortizacija prizna kot odhodek v znesku, ki je izkazan v računovodskih izkazih v skladu z računovodskimi standardi, vendar največ do zneska, obračunanega z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja in določenih najvišjih amortizacijskih stopenj* iz petega odstavka 33. člena tega zakona.

Ad 4.

Stavbna pravica je v skladu s prvim odstavkom 256. člena SPZ pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Po določilih [Zakona o davku na dodano vrednost – ZDDV-1](#) se stavbna pravica obravnava kot opravljanje storitev, in sicer na podlagi 14. člena tega zakona, ki določa, da »opravljanje storitev« pomeni vsako transakcijo, ki ni dobava blaga. Opravljanje storitev med drugim vključuje tudi odstop premoženjskih pravic, kamor spada stavbna pravica.

V 63. členu ZDDV-1 je določen obseg pravice do odbitka DDV, in sicer ima davčni zavezanec pravico do odbitka DDV, ki ga je dolžan plačati ali ga je plačal pri nabavah blaga oziroma storitev, če je to blago oziroma storitve uporabil oziroma jih bo uporabil za namene svojih obdavčenih transakcij.

Če bo torej podjetje nepremičnino uporabljalo za namene svojih obdavčenih transakcij, ima pravico do odbitka DDV, zaračunanega od njene gradnje.

Vprašanje 14: Kako se obdavčuje prenos lastninske pravice na nepremičnini ob razdelitvi solastnine? (19. 7. 2018)

~~Pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini ob razdelitvi solastnine z vidika obdavčitve razlikujemo med različnimi situacijami.~~

~~V prvem primeru imamo solastnino dveh lastnikov na eni nepremičnini, vsak do ½. Odločita se, da bosta razdelila solastnino v naravi v skladu z lastniškimi deleži. Opravita parcelacijo, na podlagi katere nastaneta dve novi zemljišči, ki sta enake velikosti. Eden od solastnikov dobi prvo, drugi pa drugo od novonastalih zemljišč. Takšna delitev je neobdavčena, ker gre za delitev v naravi v skladu s solastniškimi deleži.~~

~~Podobno je v primeru, če bi solastnika, vsak v deležu ½, želela hišo v njuni solastnini razdeliti, tako da jo etažirata na dva dela, in vsak dobi toliko, kot znaša njegov lastniški delež. Prvi solastnik bi po delitvi postal lastnik prvega, drugi solastnik pa drugega dela stavbe. Ker je prišlo do razdelitve solastnine v naravi v skladu z deleži, je taka delitev neobdavčena.~~

Drugače je v primeru, če si solastnika razdelita njuno solastnino na več nepremičninah, tako da vsak od njiju dobi posamezne od teh nepremičnin, s čimer smatrata, da je vsak od njiju dobil toliko, kot jima pripada. Ker se pri delitvi stvari v solastnini izhaja iz prenosa posameznih nepremičnin, ali deležev na teh nepremičninah in ne premoženja kot celote več nepremičnin, gre v tem primeru za menjavo ene nepremičnine za drugo, ki se šteje kot odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini (prva alineja tretjega odstavka 3. člena Zakona o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2). Taka delitev je obdavčena z davkom na promet nepremičnin in sicer za oba solastnika, glede na njuna deleža, ki se prenašata.

Kadar si solastnika razdelita solastnino na eni nepremičnini na način, da eden obdrži celotno nepremičnino drugega solastnika pa izplača, gre za obdavčitev z davkom na promet nepremičnin na podlagi pete alineje tretjega odstavka 3. člena ZDPN-2, ki določa, da se davek na promet nepremičnin plačuje tudi od odplačnega prenosa lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega. Ker je pravno gledano prenos lastninske pravice možen le glede deleža, ki ga solastnik ima in ne deleža, ki presega njegov solastniški delež, zakonske določbe ni mogoče razlagati v smislu, da bi bil obdavčen le prenos deleža, ki bi presegal njegov solastniški delež.

Če pa si solastnika razdelita svojo solastnino, tako da eden od solastnikov (prenositelj) za svoj prenos lastninske pravice na eni nepremičnini na drugega solastnika (prejemnika) ne prejme ničesar v zameno (ne denarja, ne druge nepremičnine ali deleža na nepremičnini), lahko pride do obdavčitve z davkom od prejetega darila po 4. členu Zakona o davku na dediščine in darila – ZDDD, in sicer obdavčitvi podležo tisti brezplačno prejeti del premoženja, ki presega prejemnikov solastniški delež. V primeru, da bi prišlo do takšnega prenosa med sorodniki 1. dednega reda, bi bil prenos oproščen plačila davka po prvi točki prvega odstavka 9. člena ZDDD.

Pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini ob razdelitvi solastnine z vidika obdavčitve razlikujemo med različnimi situacijami.

V prvem primeru imamo solastnino dveh solastnikov na nepremičnini, vsak do $\frac{1}{2}$, ki se odločita, da bosta razdelila solastnino v naravi in v skladu s svojima solastniškima deležema. Zato opravita parcelacijo, pri kateri nastaneta dve novi nepremičnini, ki sta enako veliki. Eden dobi prvo, drugi solastnik pa drugo novonastalo nepremičnino. Takšna delitev je neobdavčena, ker gre za delitev v naravi v skladu s solastniškimi deleži. Enako bi davčno obravnavali tudi primer, ko imata dva solastnika v solastnini več nepremičnin in si razdelita solastnino tako, da vsak od njiju dobi posamezne od teh nepremičnin, kolikor mu jih pripada glede na njegov solastniški delež.

Drugače je v primeru, kadar si solastnika razdelita solastnino na način, da eden obdrži celotno nepremičnino, drugega solastnika pa izplača (lahko v denarju ali z drugo nepremičnino ali deležem na nepremičnini). V takšnem primeru pride do obdavčitve z davkom na promet nepremičnin na podlagi pete alineje tretjega odstavka 3. člena Zakona o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2, ki določa, da se davek na promet nepremičnin plačuje tudi od odplačnega prenosa lastninske pravice ob razdelitvi solastnine in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega. Enako velja tudi v primeru, ko si solastnika razdelita več nepremičnin v solastnini na način, da eden dobi več nepremičnin kot mu pripada glede na njegov solastniški delež ter drugemu izplača razliko.

Če pa bi v prej navedenem primeru iz prejšnjega odstavka solastnik (fizična oseba ali pravna oseba zasebnega prava) prejel brezplačno del, ki presega njegov solastniški delež, bi zanj nastala obveznost plačila davka na darilo po 4. členu Zakona o davku na dediščine in darila –

ZDDD. V primeru, da je solastnik, ki prejme presežek z drugim solastnikom v sorodstvenem razmerju 1. dednega reda, bi bil prenos oproščen plačila tega davka.

V obeh primerih, kjer pride do presežkov, bi bili pri zavezancih – fizičnih osebah podani tudi pogoji za ugotavljanje dobička iz kapitala, tako pri odsvojitvi deleža s prodajo kot pri neodplačni odsvojitvi, to je daritvi deleža.